PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR d'Edmonton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

Table des matières

1 Marché du neuf
Le nombre de mises en chantier d'habitations descendra à 9 500 en 2008; il accusera un recul de 36 % par rapport à 2007.

3 Marché de la revente
Les transactions sur le marché de la revente diminueront de 10 % cette année en comparaison de 2007. Les prix des logements existants ne progresseront que de 3,5 %, pour atteindre 350 000 $.

4 Marché locatif
Le nombre d'appartements vacants va s'accroître, l'offre locative étant indirectement gonflée par la mise en location de copropriétés. La hausse du taux d'inoccupation freinera les augmentations de loyer, qui seront moins importantes que celles enregistrées en 2006 et 2007.

6 Taux Hypothécaires

7 Survol de l'économie
La croissance économique demeurera robuste en 2008 et 2009, soutenue par les investissements dans les infrastructures et le secteur de l'énergie.

8 Résumé des prévisions

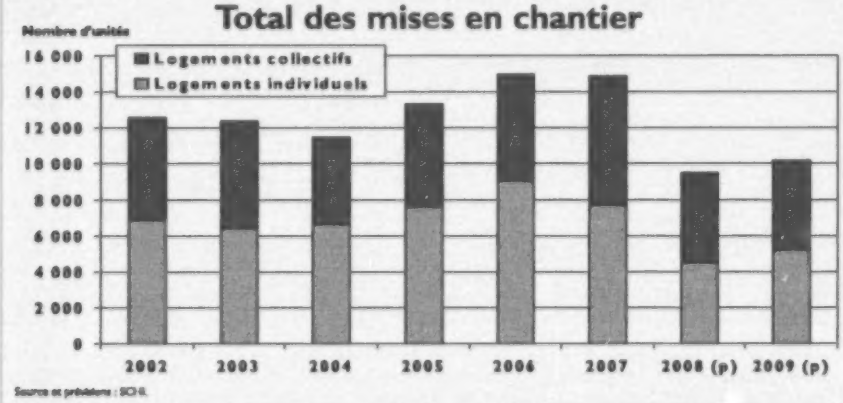
MARCHÉ DU NEUF

La construction résidentielle va ralentir en 2008

En 2007, le nombre de mises en chantier d'habitations s'est élevé à 14 888 : il s'agit là du troisième total en importance jamais enregistré, et il n'est que de 82 unités inférieur au record établi en 2006. Ceci marque par ailleurs la sixième année de suite que le cumul annuel dans la région métropolitaine dépasse les 11 000 mises en chantier, du jamais vu. Cette progression phénoménale va toutefois s'interrompre en 2008, en attendant que le secteur de la construction s'adapte à l'affaiblissement de la demande qu'engendre la diminution du solde migratoire, la concurrence d'un marché de l'existant bien fourni et l'excédent de logements neufs inoccupés. La rapide ascension des prix intervenue ces dernières années pèsera aussi sur la demande. Le total des mises en chantier se limitera cette année à 9

Figure 1

Total des mises en chantier



Source et prévisions : SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

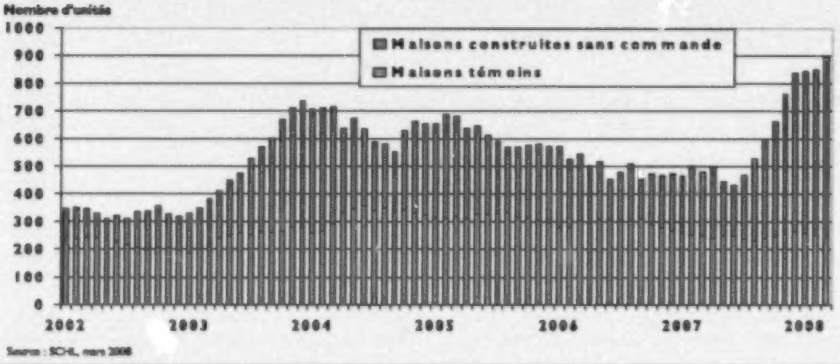
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Maisons individuelles neuves non écoulées



Source : SCHL, mars 2008

500, un niveau inférieur de 36 % à celui de 2007 et le plus bas depuis 2001. L'an prochain, on assistera à un léger accroissement de l'activité, en autant que d'ici là, les marchés se soient adaptés à la nouvelle donne du côté de l'offre et donc rapprochés de leur point d'équilibre.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2008

Bien que le total de 7 682 maisons individuelles commencées en 2007 soit en retrait de 15 % par rapport au record établi l'année précédente, il est néanmoins le deuxième en importance à avoir été enregistré par les constructeurs de la région. Les stocks de logements neufs n'ont cessé de gonfler depuis juillet 2007, et les constructeurs ont freiné leurs mises en chantier en conséquence. Ce ralentissement amorcé à la fin de l'été dernier s'est accentué au cours des premiers mois de 2008, car les constructeurs font toujours face à une montée des stocks, à laquelle s'ajoute une offre relativement abondante sur le marché de l'existant. La production de maisons individuelles a baissé de 62 % en glissement annuel au premier trimestre de 2008, enregistrant ainsi le plus faible résultat depuis 1997.

Le nombre de fondations coulées dans le segment des maisons individuelles diminuera de 41 % cette année, pour se chiffrer à 4 500 - son niveau le plus bas depuis 2000. L'essentiel de ce repli aura toutefois lieu de janvier à juin, car l'optimisme des constructeurs se rétablira au fil des mois. Le nombre de maisons individuelles achevées et inoccupées, parmi lesquelles on compte les maisons témoins, a atteint un nouveau sommet en mars, soit 902; il enregistrait ainsi sa neuvième hausse mensuelle d'affilée et une augmentation de 87 % par rapport à mars 2007. L'offre totale sur le marché du neuf (laquelle englobe les logements inoccupés et les unités en chantier) était en baisse en mars pour le deuxième mois de suite, en raison du repli des mises en chantier. Cette évolution a délivré une bouffée d'oxygène aux constructeurs, qui, si la tendance actuelle se maintient en 2008, devraient petit à petit accélérer leur activité. La reprise, quoique lente, devrait démarrer en 2009, année où 5 200 maisons individuelles seront commencées.

La hausse des prix du neuf se poursuivra

Le prix moyen des maisons individuelles écoulées en 2007 dans la région de la capitale s'est établi à 438 866 $, un niveau supérieur de 42 % à celui de 2006. Néanmoins, vu que les constructeurs ont sur les bras un stock toujours croissant de logements construits sans commande

Tableau 1
Nombre de logements individuels neufs écoulés par région
De janvier à décembre (variation en %, 2006-2007)

	Log. écoulés			Prix moyen ($)		
	2006	2007	Var. en %	2006	2007	Var. en %
Centre Nord	90	68	-24,4	363 408	500 137	37,6
Nord-Est	728	684	-6,0	273 965	386 230	41,0
Nord-Ouest	759	551	-27,4	284 016	416 222	46,5
Centre Sud	55	44	-20,0	422 375	594 216	40,7
Sud-Est	780	794	1,8	304 721	476 684	56,4
Sud-Ouest	1 551	1 305	-15,9	315 798	434 833	37,7
Ouest	692	710	2,6	316 744	458 282	44,7
Total - ville d'Edmonton	4 655	4 156	-10,7	304 538	439 092	44,2
Ville de Fort Saskatchewan	159	156	-1,9	337 138	494 574	46,7
Ville de Leduc	201	375	86,6	280 615	394 710	40,7
Comté de Parkland	139	271	95,0	304 342	352 664	15,9
Ville de Spruce Grove	290	396	36,6	242 814	287 980	18,6
Ville de St. Albert	294	260	-11,6	410 594	628 597	53,1
Ville de Stony Plain	121	171	41,3	256 187	309 689	20,9
Comté de Strathcona	604	669	10,8	364 210	558 939	53,5
Total - municipalités rurales	2 484	3 123	25,7	316 575	438 567	38,5
Grand total	7 139	7 279	2,0	308 726	438 866	42,2

Source : SCHL

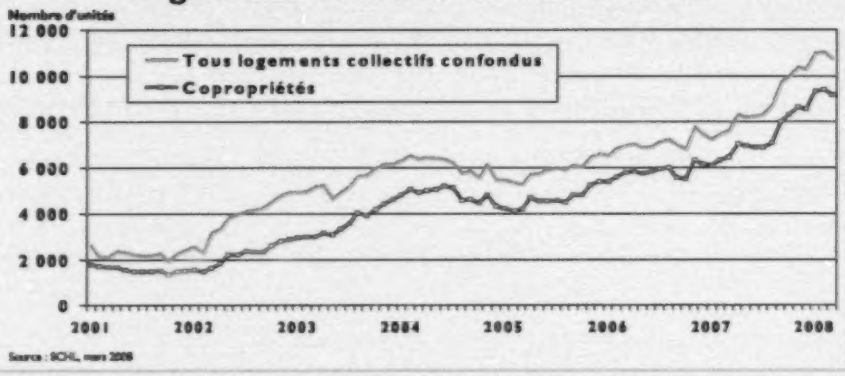
préalable, les prix affichés ont reculé depuis la fin de l'été 2007 pour de nombreux types d'habitations. L'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada fléchit depuis quelques mois, ce que reflèteront les données sur les prix recueillies prochainement par la SCHL dans son Relevé des logements écoulés sur le marché.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées au cours du premier trimestre, soit 485 510 $, dépassait de 29 % le niveau qu'il avait atteint fin mars de l'an dernier. Le prix de la plupart de ces maisons avait toutefois été négocié plusieurs mois auparavant, au moment de la conclusion de leur vente. Les gains précités, qui ne cadrent plus avec la conjoncture actuelle, favorable aux acheteurs, reflètent plutôt l'accélération des prix ou les conditions du marché vendeur qui régnaient à ce moment-là. La SCHL s'attend à un fléchissement progressif du taux de croissance des prix des logements écoulés dans les mois qui viennent, le retour de balancier en faveur des acheteurs se faisant sentir sur les contrats qui se négocient à l'heure actuelle pour la vente de maisons individuelles neuves et existantes. D'ici la fin de l'année, le prix moyen des maisons individuelles écoulées aura augmenté d'environ 12 % par rapport à 2007 et se situera à 490 000 $.

Entre temps, les constructeurs restent aux prises avec l'inflation des coûts de composantes telles que les terrains viabilisés, le béton, l'asphalte et le gravier, alors même que le ralentissement de l'activité a amélioré la disponibilité de la main-d'œuvre et que le prix du bois-d'œuvre frôle un

Figure 3

Logements collectifs en construction



Source : SCHL, mars 2008

creux cyclique. Grâce au rééquilibrage du marché en 2009, les constructeurs pourront commencer à récupérer une partie de la marge bénéficiaire qu'ils auront dû sacrifier cette année pour conclure des ventes. Selon les prévisions, le prix moyen des logements écoulés devrait croître de 5 % en 2009, pour atteindre 515 000 $. Il s'agira là de la plus faible progression d'une année sur l'autre depuis 2001, année où les maisons individuelles neuves avaient renchéri de 2,8 %.

L'activité dans le segment des collectifs fléchira en 2008

Les 7 206 logements collectifs mis en chantier l'an dernier dans la région métropolitaine dépassent de 22 % le cumul de 2006 et constituent le meilleur résultat depuis 1982. Vu le nombre élevé d'unités en cours de construction ce printemps et l'offre relativement abondante en copropriétés existantes, la SCHL s'attend à ce que les mises en chantier de logements collectifs régressent de beaucoup cette année et qu'elles ne dépassent pas 5 000, la plus faible production depuis 2004. Comme les achèvements s'accéléreront au cours des mois à venir, le nombre de logements achevés et inoccupés atteindra cet automne son plus haut niveau en plus d'une décennie. En 2009, l'activité demeurera près des niveaux observés en 2008, afin de permettre aux stocks sur les marchés du neuf et de la revente de mieux se recadrer sur la demande.

Le marché des copropriétés neuves en particulier semble appeler une forte correction du volume de production. Comme les inscriptions de copropriétés existantes devraient aussi se multiplier ce printemps, les stocks accrus de logements de construction récente jamais occupés, en grande partie des appartements en copropriété, poseront manifestement un problème pour l'industrie. Les promoteurs vont avoir du mal à satisfaire aux exigences des prêteurs en matière de préventes en ce qui concerne les ensembles mis en marché, mais dont les fondations restent à couler, et ce en raison du grand nombre d'immeubles déjà en

Figure 4

chantier. Certains d'entre eux réviseront donc l'ampleur de leurs projets ou les reporteront à 2009, voire au-delà. L'accumulation des stocks aura aussi pour effet de freiner l'ascension des prix, dans un contexte où les coûts de construction, eux, ne cessent d'augmenter. Ces circonstances, associées à une plus grande prudence des institutions de prêt, compromettront la viabilité de certaines propositions.

Parallèlement, l'activité dans le segment des logements locatifs demeurera modeste en 2008 : on y assistera à la mise en chantier de moins de 800 unités, ce qui est bien inférieur aux volumes enregistrés aux sommets du cycle de l'habitation de 2001 à 2003. L'offre d'appartements en copropriétés sur le marché du neuf semblant excédentaire cette année, il est possible que certains constructeurs, pour donner de l'ouvrage à leurs équipes, se tournent vers la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs, et notamment de logements à bail viager. Leur principal défi à cet égard sera de réussir à suffisamment contenir leurs coûts pour qu'il soit financièrement viable d'exploiter les ensembles ainsi construits comme immeubles locatifs. Les autres logements locatifs dont l'achèvement est prévu cette année bénéficieront d'une aide plus ou moins importante dans le cadre des initiatives gouvernementales appuyant la création de logements abordables.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes de logements existants resteront faibles en 2008

En 2007, le nombre de ventes S.I.A.® de logements existants a reculé de près de 7 % par rapport à son point culminant de 21 984 atteint en 2006, le retrait le plus marqué étant intervenu durant la seconde moitié de l'année. Le volume des transactions a été particulièrement faible au quatrième trimestre, et cette faiblesse s'est maintenue de janvier à mars 2008. Face au ralentissement de la croissance des prix l'été dernier, plusieurs spéculateurs et investisseurs ont décidé de se dessaisir des propriétés qu'ils s'étaient empressés d'acheter durant la phase ascendante du marché, qui a duré de janvier 2006 à mai 2007. Il s'en est suivi une hausse fulgurante des inscriptions au deuxième trimestre de l'an dernier, alors même que les ventes ont commencé à s'amoindrir, compte tenu de la

Figure 5

résistance des consommateurs aux prix élevés et du désintérêt grandissant des spéculateurs.

Le marché a été généralement favorable aux acheteurs depuis l'automne 2007, et nous n'anticipons guère de changement à cet égard au cours des six premiers mois de 2008. L'année sera essentiellement lente pour le marché de la revente : 18 500 logements changeront de mains en 2008, soit 10 % de moins que l'an dernier. Le marché devrait retrouver une certaine vigueur dans le courant de l'année, car la demande devrait s'améliorer face à la confiance grandissante des acheteurs potentiels que la période d'ajustement est terminée et que les tendances des prix se sont stabilisées. Ceci étant dit, l'évolution du marché dépend en grande partie du comportement des investisseurs et des spéculateurs qui ont acquis des logements durant sa phase ascendante. Un sentiment de nervosité pourrait se répandre à la perspective du bond attendu du côté des achèvements des copropriétés, ce qui pourrait inciter certains propriétaires à mettre leurs unités en vente, surtout s'il devait s'avérer plus difficile de les louer à profit. Dans un tel cas de figure, les marchés continueraient de favoriser les acheteurs et les prix ne progresseraient guère, ce qui retarderait le retour à un marché équilibré. Les ventes devraient se redresser quelque peu en 2009, mais elles seront contenues par une diminution de l'afflux migratoire et un ralentissement de la croissance de l'emploi.

Le prix moyen des logements existants a atteint 338 009 $ à la fin de 2007, enregistrant ainsi une hausse de près de 35 % en glissement annuel. Il convient de rappeler que l'intégralité des gains réalisés au chapitre de ce prix moyen l'a été au cours des cinq premiers mois de l'année. Tel qu'indiqué plus haut, la conjoncture du marché a basculé durant l'été, en raison du soudain gonflement des stocks et du repli simultané des ventes, qui ont mis fin à l'accélération des prix. Le marasme s'est installé du côté des prix durant la deuxième moitié de l'année, plaçant du même coup les acheteurs en position de force. Durant le quatrième trimestre de 2007 et les premiers mois de 2008, les prix ont essentiellement fait du sur place d'un mois à l'autre. Nous prévoyons que le marché se rapprochera petit à petit de son point d'équilibre durant la seconde moitié de 2008, à mesure que les ventes gagneront du terrain sur les nouvelles inscriptions. Les prix moyens des logements ne progresseront que de 3,4 % cette année, la majorité de leur hausse devant se produire après juin. Comme nous l'évoquions plus tôt, on ne peut pas exclure le risque que les inscriptions soient plus nombreuses que prévu et les ventes, moroses. Un rééquilibrage progressif du marché en 2009 se traduira par un renchérissement des logements de près de 6 %, leur prix moyen pour l'année devant s'établir à 370 000 $.

Les frais de possession augmenteront moins vite

La relative stabilité des taux hypothécaires et le ralentissement de la croissance des prix rendront les logements plus abordables dans la région, tant cette année qu'en 2009. Les charges de remboursement hypothécaire associées à l'achat d'une habitation ordinaire vendue par l'entremise du S.I.A.® ont bondi de plus de 35 % en 2006 comme en 2007, compte tenu de la hausse des taux d'intérêt et de la rapide ascension des prix. La SCHL s'attend à ce que ces mêmes charges ne s'alourdissent que d'environ 4,4 % cette année, puis de 5,4 % en 2009. Les salaires hebdomadaires moyens se sont accrus de plus de 6 % en moyenne chacune des deux dernières années. Un tassement des charges de remboursement

Tableau 2
Ventes S.I.A.® de maisons individuelles
De janvier à décembre (variation en %, 2006-2007)

	Nombre de ventes			Prix moyen ($)		
	2006	2007	Var. en %	2006	2007	Var. en %
Nord-Ouest	460	385	-16,3	258 081	356 632	38,2
Centre Nord	2 150	1 673	-22,2	284 387	393 376	38,3
Nord-Est	682	520	-23,8	242 414	334 223	37,9
Centre	732	470	-35,8	187 403	279 579	49,2
Ouest	1 164	1 023	-12,1	352 393	478 467	35,8
Sud-Ouest	1 667	1 392	-16,5	396 568	527 345	33,0
Sud-Est	1 972	1 730	-12,3	289 083	395 442	36,8
St. Albert	1 013	793	-21,7	342 002	484 601	41,7
Sherwood Park	861	794	-7,8	346 606	459 641	32,6
Leduc	240	308	28,3	268 559	371 622	38,4
Spruce Grove	416	329	-20,9	278 000	386 847	39,2
Stony Plain	232	186	-19,8	273 760	387 778	41,6
Fort Saskatchewan	208	227	9,1	300 503	400 165	33,2
Tous les secteurs de l'EREB	**13 643**	**11 765**	**-13,8**	**292 829**	**400 304**	**36,7**

Source : chambre immobilière d'Edmonton

hypothécaire serait donc le bienvenu, en particulier chez les ménages locataires qui envisagent d'accéder à la propriété.

MARCHÉ LOCATIF

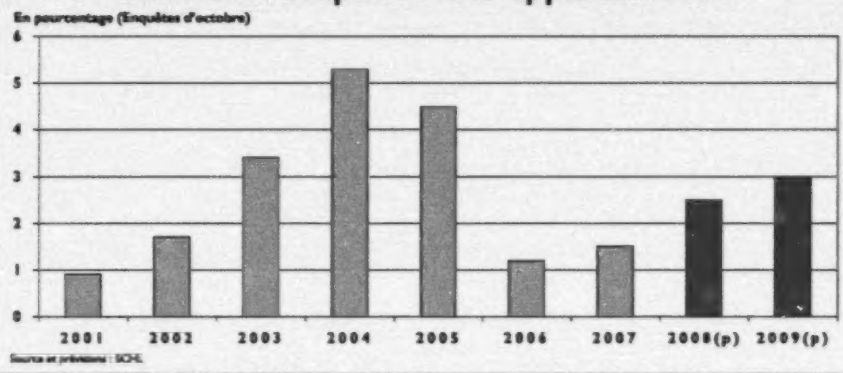
Le taux d'inoccupation montera en 2008

Le nombre d'appartements vacants dans la région métropolitaine d'Edmonton a augmenté quelque peu en 2007, car l'arrivée de migrants a ralenti de juillet à décembre, ce qui a modéré la formation de ménages. La montée en flèche des loyers l'an dernier a incité certains ménages locataires à favoriser la colocation pour cette année et l'inabordabilité des logements locatifs a ralenti la formation de nouveaux ménages locataires. La demande locative demeurera toutefois forte, étant donné la croissance de l'emploi comme du revenu et l'écart persistant entre les frais de possession et de location.

Vu qu'il s'achèvera encore peu d'unités locatives en 2008, on pourrait a priori penser que le taux d'inoccupation ne changera guère au sein des immeubles d'appartements spécifiquement construits à des fins locatives. De nombreuses copropriétés en cours de construction finiront toutefois par être mises en location. Nous nous attendons à ce que L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété dont la SCHL publiera les résultats en octobre prochain fasse ressortir une hausse plus importante de la proportion de logements locatifs vacants dans ce segment du marché, compte tenu du bond que les achèvements d'appartements en copropriété devraient faire cette année. Le segment des logements locatifs traditionnels n'échappera toutefois pas aux effets de cette multiplication des achèvements : le taux d'inoccupation y montera à 3,0 % en octobre 2008 et à 3,5 % en octobre 2009.

Figure 6

Taux d'inoccupation des appartements



L'offre locative sera aussi soutenue par l'accalmie temporaire des conversions d'immeubles locatifs en copropriétés. Face à la flambée des prix des copropriétés sur le marché de la revente en 2006 et durant la première moitié de 2007, certains propriétaires d'immeubles locatifs se sont laissés tenter par une telle conversion, qui leur a permis de tirer profit de l'écart important entre la valeur d'un appartement type selon qu'il s'agit d'un bien de location ou d'un bien pour propriétaire-occupant. Toutefois, comme les prix de revente des copropriétés ont pratiquement stagné depuis l'été dernier et qu'ils ne devraient guère bouger cette année, les conversions ont perdu de leur attrait et devraient désormais être moins nombreuses, ce qui limitera le nombre de locataires qui deviendront propriétaires.

Malgré la multiplication des appartements disponibles dans la région, les loyers continueront d'augmenter en 2008, vu la forte demande de logements locatifs et la hausse des coûts d'exploitation. On prévoit que le loyer mensuel moyen d'un appartement locatif de deux chambres progressera de 67 $ entre octobre 2007 et octobre 2008, ce qui le portera à 1 025 $.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007.

Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

L'économie demeurera très prospère en 2008

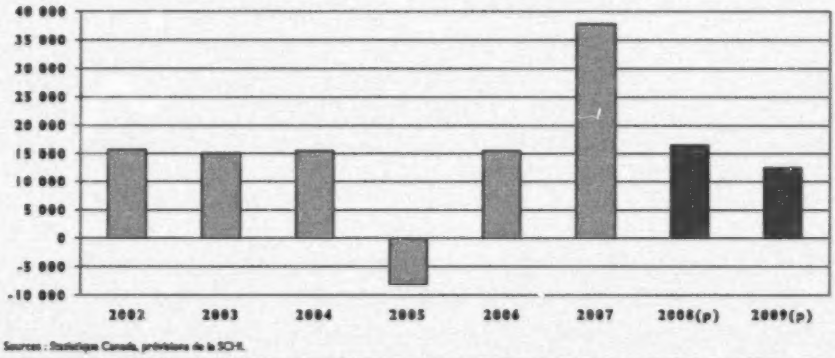
Au printemps 2008, l'essor économique du Canada fait face à d'importants vents contraires, notamment le resserrement du crédit sur les marchés mondiaux, les coûts élevés de l'énergie, le marasme de l'économie américaine et la vigueur du dollar canadien. Alors que ces effets perturbateurs ont notamment secoué les provinces du Centre, l'Alberta jouit toujours de perspectives assez favorables, grâce au niveau élevé des prix des marchandises et à des investissements d'infrastructure majeurs. La région métropolitaine d'Edmonton en particulier semble bien placée pour résister aux tempêtes économiques susceptibles de s'élever d'un bout à l'autre du continent.

Malgré les perspectives prometteuses, la diminution du solde migratoire depuis l'été 2007 a affaibli la demande de logements neufs partout dans la région au moment même où le secteur de la construction tournait à plein régime. Les marchés se sont de ce fait rapidement réorientés en faveur des acheteurs, ce qui a assombri les perspectives pour la construction résidentielle cette année. L'activité dans le secteur de la construction non résidentielle devrait toutefois demeurer très vive durant la période prévisionnelle. La majorité des catégories d'immeubles commerciaux affichent des taux d'inoccupation très bas et des loyers qui grimpent en flèche, ce qui alimentera la demande d'immeubles de bureaux et de bâtiments commerciaux ou industriels. L'expansion du secteur de l'énergie, entre autres dans le Centre industriel albertain, restera toujours aussi forte, à l'appui de l'exploitation naissante des sables bitumineux dans le Nord-Est de la province. Les dépenses d'infrastructure publiques se poursuivront aussi à un rythme soutenu. La main-d'œuvre, les matériaux de construction et les terrains viabilisés exerceront toutefois des pressions durables sur les coûts des nouveaux aménagements, malgré le ralentissement de la construction résidentielle.

En 2007, la création d'emploi dans le Grand Edmonton s'est avérée extrêmement robuste, alors que le marché du travail dynamique de la région absorbait l'importante immigration intervenue en 2006. Le faible taux de chômage s'étant traduit l'an dernier pour une deuxième année d'affilée par des gains importants au chapitre de la rémunération, nous nous attendons à une croissance continue tant du côté des investissements des entreprises que des dépenses des consommateurs. Le recul du solde migratoire, de même que le ralentissement de la croissance de l'emploi, aussi bien cette année qu'en 2009, se ressentiront sur la demande de logements neufs et existants. Bien que la croissance économique demeurera forte en comparaison des années passées, toute amélioration touchant le secteur de l'habitation à la fin de 2008 et en 2009 résultera surtout d'un rééquilibrage des stocks, d'où les constructeurs et les promoteurs devraient tirer un regain d'optimisme.

Figure 7

Croissance annuelle de l'emploi



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions
RMR d'Edmonton
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	18 634	21 984	20 427	18 500	-9,4	19 000	2,7
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	25 820	25 393	40 708	43 000	5,6	35 000	-18,6
Prix moyens S.I.A.® ($)	193 934	250 915	338 636	350 000	3,4	370 000	5,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	7 623	9 064	7 682	4 500	-41,4	5 200	15,6
Logements collectifs	5 671	5 906	7 206	5 000	-30,6	5 000	0,0
Tous types de logement confondus	13 294	14 970	14 888	9 500	-36,2	10 200	7,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	268 252	308 726	438 866	490 000	11,7	515 000	5,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	248 300	282 500	409 900	457 000	11,5	480 000	5,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,5	28,9	32,1	5,0	-	7,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,5	1,2	1,5	3,0	-	3,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	732	808	958	1 025	-	1 090	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-	6,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-	6,97	-
Nombre annuel d'emplois	545 800	561 300	599 100	615 630	2,8	628 130	2,0
Croissance de l'emploi (%)	-1,4	2,8	6,7	5,3	-	2,5	-
Taux de chômage (%)	4,6	3,9	3,8	4,2	-	4,0	-
Migration nette [1]	21 584	23 245	12 500	11 500	-8,0	12 000	4,3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64345_2008_B01